2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kotten

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kotten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2055.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samordningen Anderstorps Ekonomiska förening. Föreningens andel är 33,14 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar föreningens fastighetsskötsel.

Styrelsen

Carl Jimmy Bergqvist	Ledamot
Kurt Lennart Gustav Holmlund	Ledamot
Lena Carina Näslund	Ledamot
Maj Andrea Jannice Ottosson	Ledamot
Lars Roland Persson	Ledamot
Fredrik Waldemar Andersson	Suppleant
Lars-Magnus Söderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Kurt Lennart Gustav Holmlund, Lena Carina Näslund och Lars Roland Persson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jerry Johansson	Ordinarie Extern	PwC

Valberedning

Emma Evesäter	Sammankallande
Helen Lindberg	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOTTEN 1	1977	Skellefteå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

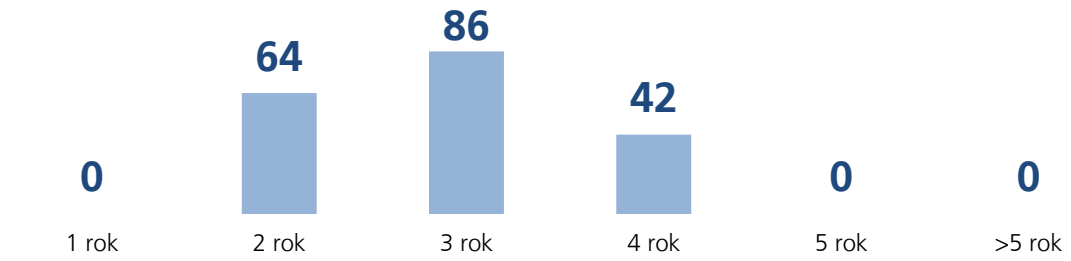
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 11 flerbostadshus och 78 småhus.
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 178 m², varav 15 908 m² utgör lägenhetsyta och 270 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 192 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Vaktmästeri	270 m²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Bokas på tavla i kvartersgården eller på webben
Gemensamhetslokal	Bokas på tavla i kvartersgården eller på webben
Övrigt	Ekonomibyggnad som hyrs ut till Samfälligheten Anderstorp. I gemensamhetslokalen finns fyra tvättstugor som kan bokas på tavla i kvartersgården eller på webben.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2055.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vaktmästeri invändig renovering och utbyggnad	2020	Klart våren -21
Fasadmålning Etapp3	2019 - 2020	Klart våren -20
Kompletterande brandskyddsåtgärder	2017 - 2020	Arbetet fortsätter under 2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning garagelängor	2020-22	Ej fastställt när arbetet kan påbörjas

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Halebop
Internet uppkopplingstyp	LAN-nät
Teknisk förvaltning	Föreningen Kotten samt Samordningen Anderstorps Ekonomiska förening
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tv	ComHem

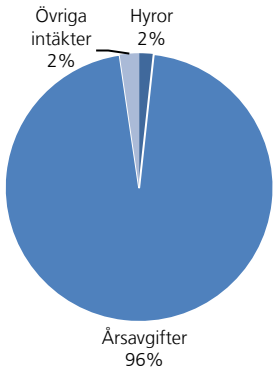
Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är god.

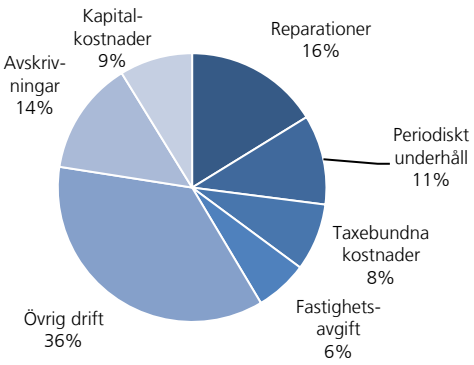
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-07-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2020**	**2019**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 236 332**	**7 497 221**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 432 526	8 408 659
Finansiella intäkter	309	167
Minskning kortfristiga fordringar	14 095	12 216
Ökning av kortfristiga skulder	236 959	0
	8 683 889	**8 421 042**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 575 182	7 396 323
Finansiella kostnader	632 659	665 384
Minskning av långfristiga skulder	361 620	5 263 938
Minskning av kortfristiga skulder	0	356 287
	6 569 461	**13 681 932**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 350 760**	**2 236 332**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**2 114 428**	**-5 260 889**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av Covid-19 har föreningen inte haft några sammankomster för medlemmar.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av den pågående pandemin (covid 19) påverkat dels värderingen av tillgångar i bokslutet, dels hur den kan komma att påverka föreningens framtida utveckling. I den finansiella rapporten har vi lämnat tillräckliga upplysningar om risken som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Cykel och barnvagnsförråd har under sommaren rensats på skräp och övergivna cyklar.

Under sommaren hade föreningen två feriearbetare som bland annat oljade staket mm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 192 st
Överlåtelser under året: 22 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 237
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 236

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	509	509	509	509
Hyror/m² hyresrättsyta	282	287	330	354
Lån/m² bostadsrättsyta	2 046	2 069	2 400	2 541
Elkostnad/m² totalyta	9	12	11	8
Värmekostnad/m² totalyta	0	0	0	2
Vattenkostnad/m² totalyta	1	1	1	1
Kapitalkostnader/m² totalyta	39	41	48	51
Soliditet (%)	10	7	7	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 241	-637	-1 682	-319
Nettoomsättning (tkr)	8 244	8 237	8 251	8 396

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 908 m² bostäder och 270 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 385 900	0	0	2 385 900
Fond för yttre underhåll	1 084 715	1 020 000	-1 200 000	1 264 715
S:a bundet eget kapital	**3 470 615**	**1 020 000**	**-1 200 000**	**3 650 615**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-995 735	-1 020 000	563 234	-538 969
Årets resultat	1 241 109	1 241 109	636 766	-636 766
S:a fritt eget kapital	**245 375**	**221 109**	**1 200 000**	**-1 175 735**
S:a eget kapital	**3 715 990**	**1 241 109**	**0**	**2 474 881**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 241 109
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	24 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 020 000
summa balanserat resultat	**245 374**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	780 267
att i ny räkning överförs	**1 025 641**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 244 021	8 236 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 505	171 826
Summa rörelseintäkter		**8 432 526**	**8 408 659**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 878 075	-6 841 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 230	-305 329
Personalkostnader	Not 6	-310 877	-249 087
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-983 885	-983 885
Summa rörelsekostnader		**-6 559 066**	**-8 380 208**
RÖRELSERESULTAT		**1 873 459**	**28 451**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		309	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-632 659	-665 384
Summa finansiella poster		**-632 350**	**-665 217**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 241 109**	**-636 766**
ÅRETS RESULTAT		**1 241 109**	**-636 766**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	34 169 223	35 070 609
Maskiner	Not 9	109 114	191 614
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 278 338**	**35 262 222**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**34 278 338**	**35 262 222**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 759	3 443
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 352 115	2 251 746
Summa kortfristiga fordringar		**4 355 874**	**2 255 189**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		697	1 049
Summa kassa och bank		**697**	**1 049**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 356 571**	**2 256 238**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 634 909**	**37 518 460**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 385 900	2 385 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 084 715	1 264 715
Summa bundet eget kapital		**3 470 615**	**3 650 615**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-995 735	-538 969
Årets resultat		1 241 109	-636 766
Summa fritt eget kapital		**245 375**	**-1 175 735**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 715 990**	**2 474 881**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	32 191 629	32 553 249
Summa långfristiga skulder		**32 191 629**	**32 553 249**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	361 620	361 620
Leverantörsskulder		437 604	279 427
Skatteskulder		112 071	109 672
Övriga skulder		1 093 396	1 057 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	722 599	682 066
Summa kortfristiga skulder		**2 727 290**	**2 490 331**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 634 909**	**37 518 460**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2020**	**2019**
Byggnader	67 år	67 år
Yttre anläggningar	33 år	33 år
Standardförbättringar	21 år	21 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Fönster	33 år	33 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	8 210 121	8 210 121
Avsättning inre fond	-119 679	-119 679
Hyror lokaler	76 197	77 401
Hyror parkering	70 010	54 600
Elintäkter	7 339	14 349
Öresutjämning	33	41
	8 244 021	**8 236 833**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Försäkringsersättning	188 483	168 290
Övriga intäkter	22	3 536
	188 505	**171 826**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	1 033 139	942 010
Fastighetsskötsel beställning	25 280	13 928
Fastighetsskötsel gård beställning	2 875	43 373
Snöröjning/sandning	0	3 613
Städning entreprenad	53 185	56 779
Städning enligt beställning	4 732	0
Myndighetstillsyn	7 105	52 000
Bevakning	0	5 538
Gemensamma utrymmen	5 030	10 036
Garage/parkering	375	0
Sophantering	23 907	21 526
Gård	5 805	8 282
Serviceavtal	0	11 230
Förbrukningsmateriel	49 969	12 763
Störningsjour och larm	2 500	0
Brandskydd	0	34 190
	1 213 902	**1 215 268**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	59 460	6 188
Hyreslägenheter	375	0
Brf Lägenheter	0	1 113
Gemensamma utrymmen	3 572	7 003
Tvättstuga	55 282	146 310
Sophantering/återvinning	1 763	0
Bastu/pool	12 837	0
Entré/trapphus	375	3 388
Lås	10 498	2 312
VVS	38 704	10 769
Värmeanläggning/undercentral	31 825	20 940
Ventilation	20 816	5 783
Elinstallationer	10 513	10 055
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 600
Bredband	11 363	32 574
Tak	35 505	40 290
Fönster	375	12 016
Balkonger/altaner	7 664	313
Mark/gård/utemiljö	68 947	27 495
Garage/parkering	26 481	9 613
Skador/klotter/skadegörelse	42 253	519
Vattenskada	723 691	720 058
	1 162 299	**1 058 339**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	2 300	0
Lokaler	625 000	0
Tvättstuga	0	39 368
Ventilation	5 863	52 736
Elinstallationer	18 800	0
Huskropp utvändigt	0	42 600
Tak	0	359 294
Fasad	128 304	2 067 855
Garage/parkering	0	240 000
	780 267	**2 801 853**
Taxebundna kostnader		
El	137 621	194 357
Vatten	14 728	14 887
Sophämtning/renhållning	433 756	447 865
	586 105	**657 109**

Övriga driftkostnader		
Försäkring	207 348	186 140
Kabel-TV	264 904	259 735
Bredband	203 253	271 004
	675 505	**716 879**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**459 997**	**392 460**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 878 075**	**6 841 908**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Kreditupplysning	3 244	625
Tele- och datakommunikation	15 716	4 873
Inkassering avgift/hyra	4 050	2 975
Hyresförluster	13	3
Revisionsarvode extern revisor	19 125	18 625
Föreningskostnader	9 876	1 500
Styrelseomkostnader	3 054	252
Fritids- och trivselkostnader	4 043	8 203
Förvaltningsarvode	174 084	171 438
Administration	46 378	43 359
Korttidsinventarier	0	3 825
Konsultarvode	96 787	39 991
Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 860	9 660
	386 230	**305 329**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	160 700	125 997
Löner	78 700	65 000
Sociala kostnader	53 519	44 497
Övriga personalkostnader	17 958	13 593
	310 877	**249 087**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	599 136	599 136
Förbättringar	302 250	302 250
Maskiner	82 499	82 499
	983 885	**983 885**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	59 660 207	59 660 207
Utgående anskaffningsvärde	**59 660 207**	**59 660 207**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-24 589 599	-23 688 213
Årets avskrivningar enligt plan	-901 386	-901 386
Utgående avskrivning enligt plan	**-25 490 984**	**-24 589 599**
Planenligt restvärde vid årets slut	**34 169 223**	**35 070 609**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 962 600	1 962 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 351 000	37 233 000
Taxeringsvärde mark	18 544 000	9 426 000
	79 895 000	**46 659 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	79 436 000	46 200 000
Lokaler	459 000	459 000
	79 895 000	**46 659 000**

Not 9 MASKINER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	824 992	824 992
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**824 992**	**824 992**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-633 378	-550 879
Årets avskrivningar enligt plan	-82 499	-82 499
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-715 877**	**-633 378**
Redovisat restvärde vid årets slut	**109 115**	**191 614**

Not 10 INVENTARIER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	429 263	429 263
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**429 263**	**429 263**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-429 263	-429 263
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-429 263**	**-429 263**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	40 589	272
Skattefordran	-40 045	14 683
Klientmedel hos SBC	4 350 063	2 235 283
Inkasso	199	199
Fordringar kreditfakturor	1 309	1 309
	4 352 115	**2 251 746**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 264 715	2 244 715
Reservering enligt stadgar	1 020 000	1 020 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 200 000	-2 000 000
Vid årets slut	**1 084 715**	**1 264 715**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,530 %	5 672 763	5 731 247	2022-10-30
Handelsbanken	1,140 %	1 937 855	1 958 039	2021-10-30
Handelsbanken	0,960 %	3 021 100	3 052 652	2024-09-01
Handelsbanken	3,600 %	8 949 448	9 046 200	2021-06-01
Handelsbanken	1,200 %	2 351 884	2 377 660	2021-03-30
Handelsbanken	1,320 %	4 969 258	5 022 406	2022-06-30
Handelsbanken	1,230 %	3 860 237	3 916 809	2088-12-31
Handelsbanken	1,320 %	1 790 704	1 809 856	2022-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		**32 553 249**	**32 914 869**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-361 620	-361 620	
		32 191 629	**32 553 249**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 745 149 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar	47 648 300	47 648 300

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Arvoden	5 200	0
Sociala avgifter	1 634	0
Ränta	53 484	58 861
Avgifter och hyror	662 281	623 205
	722 599	**682 066**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SKELLEFTEÅ den 16 / 3 2021

Carl Jimmy Bergqvist
Ledamot

Kurt Lennart Gustav Holmlund
Ledamot

Lena Carina Näslund
Ledamot

Maj Andrea Jannice Ottosson
Ledamot

Lars Roland Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2021

Jerry Johansson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kotten, org.nr 716415-1487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kotten för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kotten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 18 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	8 210 000	8 210 121	8 210 000
Avsättning inre fond	-120 000	-119 679	-120 000
Hyror lokaler momspliktiga	0	0	71 699
Hyror lokaler	84 820	76 197	17 516
Hyror parkering	73 000	70 010	70 000
Elintäkter	15 000	7 339	20 000
Öresutjämning	0	33	0
Försäkringsersättning	0	188 483	0
Övriga intäkter	0	22	0
	8 262 820	**8 432 526**	**8 269 215**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-981 000	-1 033 139	-1 004 000
Fastighetsskötsel beställning	-23 000	-25 280	-26 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-2 875	-8 000
Snöröjning/sandning	-51 000	0	-50 000
Städning entreprenad	-60 000	-53 185	-58 000
Städning enligt beställning	0	-4 732	0
Myndighetstillsyn	-5 000	-7 105	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-5 030	-11 000
Garage/parkering	0	-375	0
Sophantering	-20 000	-23 907	-10 000
Gård	-10 000	-5 805	-10 000
Serviceavtal	-12 000	0	-3 000
Förbrukningsmateriel	-60 000	-49 969	-60 000
Störningsjour och larm	-2 000	-2 500	0
Brandskydd	-20 000	0	0
	-1 274 000	**-1 213 902**	**-1 240 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-1 100 000	-59 460	-800 000
Hyreslägenheter	0	-375	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 572	0
Tvättstuga	0	-55 282	0
Sophantering/återvinning	0	-1 763	0
Bastu/pool	0	-12 837	0
Entré/trapphus	0	-375	0
Lås	0	-10 498	0
VVS	0	-38 704	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-31 825	0
Ventilation	0	-20 816	0
Elinstallationer	0	-10 513	0
Bredband	0	-11 363	0
Tak	0	-35 505	0
Fönster	0	-375	0
Balkonger/altaner	0	-7 664	0
Mark/gård/utemiljö	0	-68 947	0
Garage/parkering	0	-26 481	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-42 253	0
Vattenskada	0	-723 691	0
	-1 100 000	**-1 162 299**	**-800 000**

Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-2 300	-500 000
Lokaler	-300 000	-625 000	0
Gemensamma utrymmen	-150 000	0	0
Ventilation	0	-5 863	0
Elinstallationer	0	-18 800	0
Fasad	0	-128 304	-85 000
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	-100 000
Garage/parkering	-500 000	0	-500 000
	-1 050 000	**-780 267**	**-1 185 000**
Taxebundna kostnader			
El	-203 000	-137 621	-188 000
Vatten	-15 000	-14 728	-14 000
Sophämtning/renhållning	-466 000	-433 756	-456 000
	-684 000	**-586 105**	**-658 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-194 000	-207 348	-189 000
Kabel-TV	-251 000	-264 904	-268 000
Bredband	-282 000	-203 253	-276 000
	-727 000	**-675 505**	**-733 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-392 000	-392 460	-392 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-67 537	0
	-392 000	**-459 997**	**-392 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-3 244	-4 000
Tele- och datakommunikation	-9 000	-15 716	-9 000
Inkassering avgift/hyra	0	-4 050	0
Hyresförluster	0	-13	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 125	-19 000
Föreningskostnader	-10 000	-9 876	-14 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-3 054	0
Fritids- och trivselkostnader	-9 000	-4 043	-6 000
Förvaltningsarvode	-181 000	-174 084	-182 000
Administration	-42 000	-46 378	-40 000
Konsultarvode	-50 000	-96 787	-40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 860	-10 000
	-337 000	**-386 230**	**-324 000**
Personalkostnader			
Lön - vicevärd	-78 000	-76 500	-78 000
Lön - fastighetsskötsel	0	-2 200	0
Lön - övrigt	-5 000	0	0
Styrelsearvode	-153 600	-153 600	-134 400
Övriga arvoden	-12 000	-7 100	0
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-53 519	-51 000
Övriga personalkostnader	0	-17 958	0
	-303 600	**-310 877**	**-263 400**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-600 000	-599 136	-600 000
Förbättringar	-303 000	-302 250	-303 000
Maskiner	-83 000	-82 499	-83 000
	-986 000	**-983 885**	**-986 000**

SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-6 853 600**	**-6 559 066**	**-6 581 400**
RÖRELSERESULTAT	**1 409 220**	**1 873 459**	**1 687 815**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	294	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	15	0
Låneräntor	-600 000	-630 770	-650 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 889	0
	-600 000	**-632 350**	**-650 000**
RESULTAT	**809 220**	**1 241 109**	**1 037 815**

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
www.sbc.se